



## Passantenfrequenzanalyse 2010

für die Geschäftslagen Solingen-Mitte,  
Solingen-Ohligs und Solingen-Wald



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

**NRW.**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb: Rathaus, Rathausplatz 1

- Kundencenter des Stadtdienstes Vermessung und Kataster, Zimmer 3.022, III. OG
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Zimmer 3.043, III. OG

in 42651 Solingen

Telefon: ( 0212 ) 290-4278 / 4447 / 4275

Fax: ( 0212 ) 290-4398

E- Mail: [gutachterausschuss@solingen.de](mailto:gutachterausschuss@solingen.de)

Fotos: Stadt Solingen, Stadtdienst Vermessung und Kataster, 62-5

Stand: September 2010

Die Passantenfrequenzanalyse 2010 ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen dieser Passantenfrequenzanalyse sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
Erhebungsmethodik	2
Zählstandpunkte und Ergebnisse	3
Solingen-Ohligs	3
Solingen-Mitte	4
Solingen-Wald	6
Grafische Darstellung der Passantenfrequenzen	7
Ranking der TOP-Standpunkte nach Höhe der Samstagsfrequenz	9
Vergleich der Zählungen	11
Fazit	12
Statistische Angaben zur Stadt Solingen	13
Daten für den Einzelhandel	13



## Einleitung

In diesem Jahr hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen nach 2007 und 2008 erneut eine Passantenfrequenzzählung in dem Hauptzentrum Solingen-Mitte sowie den Nebenzentren Ohligs und Wald durchgeführt.

Die Umgestaltung der Solinger Innenstadt, die durch das geplante Neubauprojekt Hofgarten (ehemals Karstadt) noch nicht abgeschlossen ist, hat in den letzten Jahren zu einer stetig geänderten Situation der Geschäftslagen geführt. Da dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist, macht dies eine Überprüfung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss erforderlich.

Die Passantenfrequenz gibt einen Anhalt zur Einstufung der Geschäftslagen. Sie unterstützt die Ableitung von Einzelhandelsmieten sowie die Festlegung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen.

Die Ergebnisse der Zählung werden als Grundlage für den Mietwertrahmen von Einzelhandelsflächen, der jährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird, herangezogen.



## Erhebungsmethodik

Für die Passantenfrequenzanalyse wurde in der Woche vom 14. bis zum 18. September 2010 zu 5 verschiedenen Zeitpunkten an 35 verschiedenen Standpunkten die Anzahl der Fußgänger zeitgleich ermittelt.

Gezählt wurde am:

Dienstag	14.09.2010	16.30 Uhr
Donnerstag	16.09.2010	11.30 Uhr
Donnerstag	16.09.2010	16.30 Uhr
Freitag	17.09.2010	11.30 Uhr
Samstag	18.09.2010	11.30 Uhr

Der Zählzeitraum betrug pro Standpunkt jeweils 5 Minuten analog den Zählungen in den Jahren 2007 und 2008. Aus Gründen der Effektivität wurden jedem Zähler bis zu 5 Standpunkte zugeteilt. Diese lagen räumlich dicht beieinander. Es wurden beide Straßenseiten gleichzeitig gezählt; an den Standpunkten 10, 14, 15 und 33 wurde nur die im Plan dargestellte Straßenseite berücksichtigt. Jeder Zähler hatte die Frequenzzählung an seinen Standpunkten unmittelbar nacheinander durchzuführen, sodass an allen Standpunkten innerhalb eines Zeitraumes von einer halben Stunde gezählt wurde.

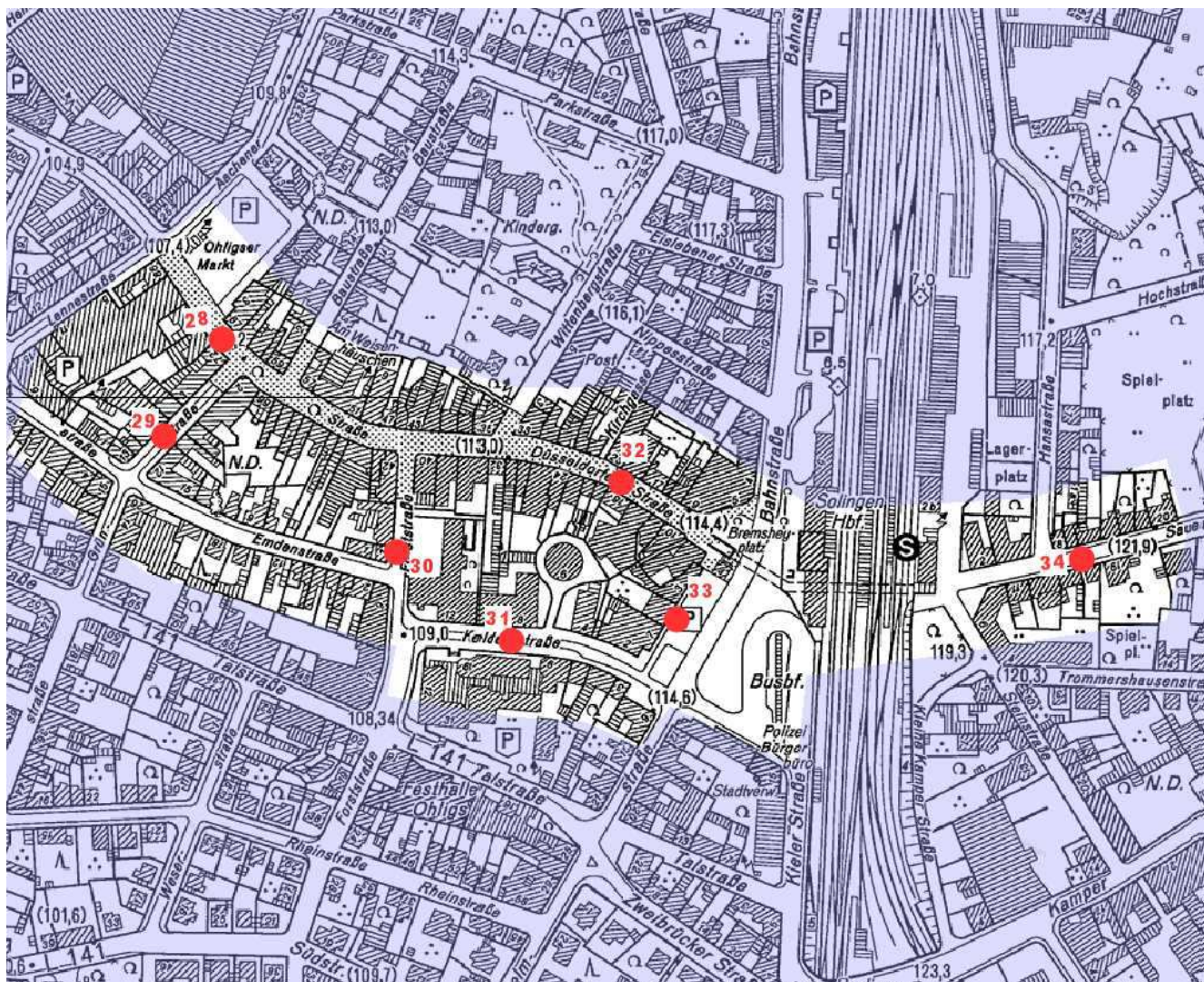
Die veröffentlichten Zahlen stellen nur das Passantenaufkommen zu dem gemessenen Zeitpunkt dar. Ein Vergleich mit zu anderen Zeiten gemessenen Frequenzen oder Rückschlüsse auf eine Monats- oder Jahresfrequenz sind nicht möglich, da Jahreszeit, Wochentag, Tageszeit, besondere Ereignisse in der Nähe der Standpunkte sowie das Wetter Einfluss auf die Passantenfrequenz haben können.

In der Woche vom 14.09. 2010 bis zum 18.09. 2010 war es in Solingen stark bis aufgelockert bewölkt mit einzelnen Schauern, wobei es zu den Zählzeiten jeweils trocken war. Es herrschten Temperaturen von rd. 15° C.



# Zählstandpunkte und Ergebnisse

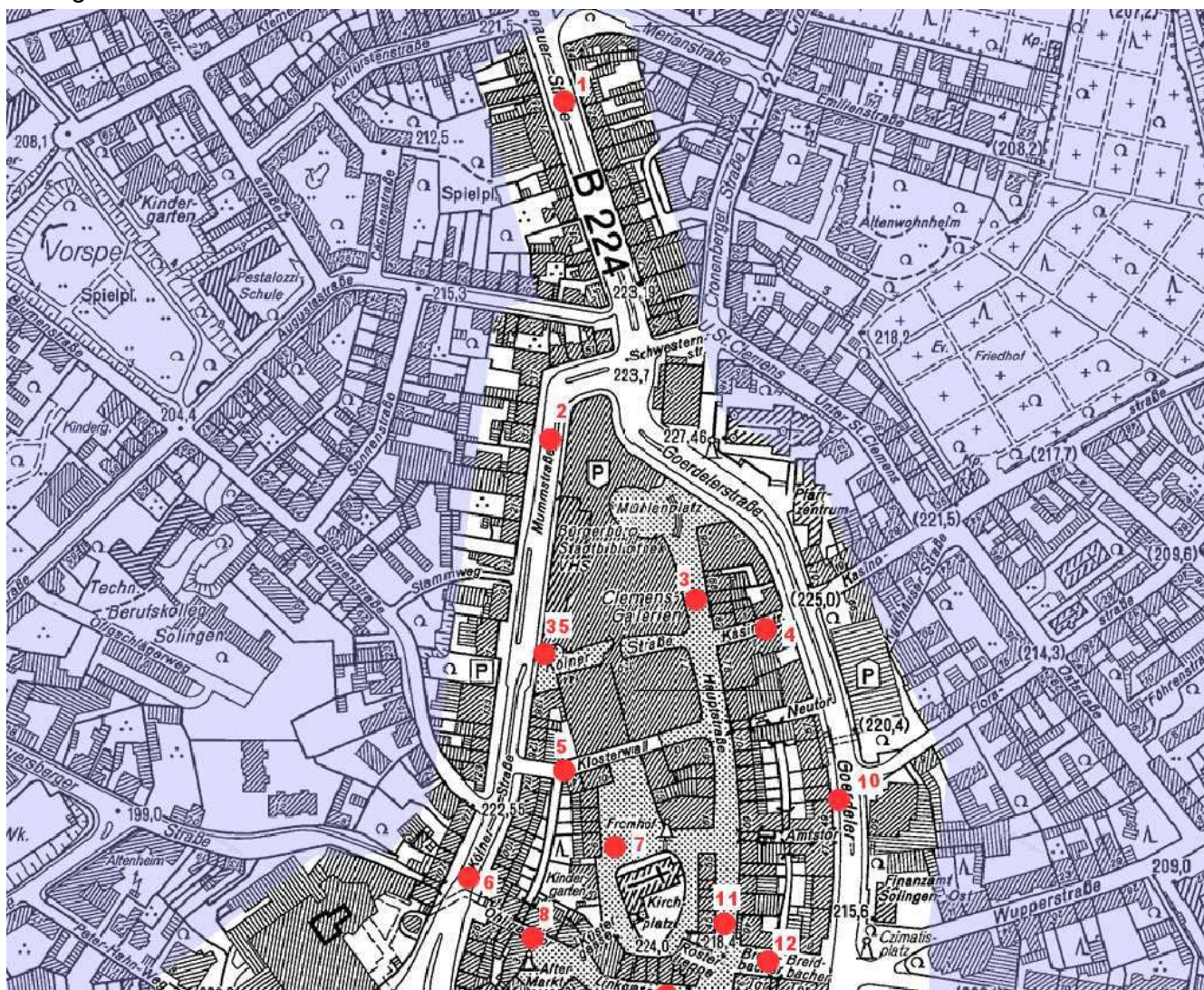
## Solingen-Ohligs



Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Ohligs	Di. 14.09.2010 16.30 Uhr	Do. 16.09.2010 11.30 Uhr	Do. 16.09.2010 16.30 Uhr	Fr. 17.09.2010 11.30 Uhr	Sa. 18.09.2010 11.30 Uhr
28	Düsseldorfer Str./Ohligser Markt	70	82	63	102	223
29	Grünstr.	36	32	38	39	75
30	Forststr.	45	52	33	62	64
31	Kelderstr.	35	39	45	35	36
32	Düsseldorfer Str./Kirchgasse	64	39	101	76	112
33	Bremsheyplatz	44	47	52	52	42
34	Sauerbreyst.	7	14	9	14	8



# Solingen-Mitte



Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Mitte	Di. 14.09.2010 16.30 Uhr	Do. 16.09.2010 11.30 Uhr	Do. 16.09.2010 16.30 Uhr	Fr. 17.09.2010 11.30 Uhr	Sa. 18.09.2010 11.30 Uhr
1	Konrad-Adenauer-Str.	21	32	22	34	45
2	Mummstr.	59	67	62	55	86
3	Hauptstr./Clemens-Galerien	151	108	146	170	222
4	Kasinostr.	51	43	43	27	66
5	Klosterwall	47	37	36	41	47
6	Kölner Str.	93	91	96	77	124
7	Fronhof	38	28	45	75	113
8	Ohliger Tor	37	23	21	55	78
9	Kirchstr.	75	66	79	85	181
10	Goerdelerstr.	10	16	20	12	18



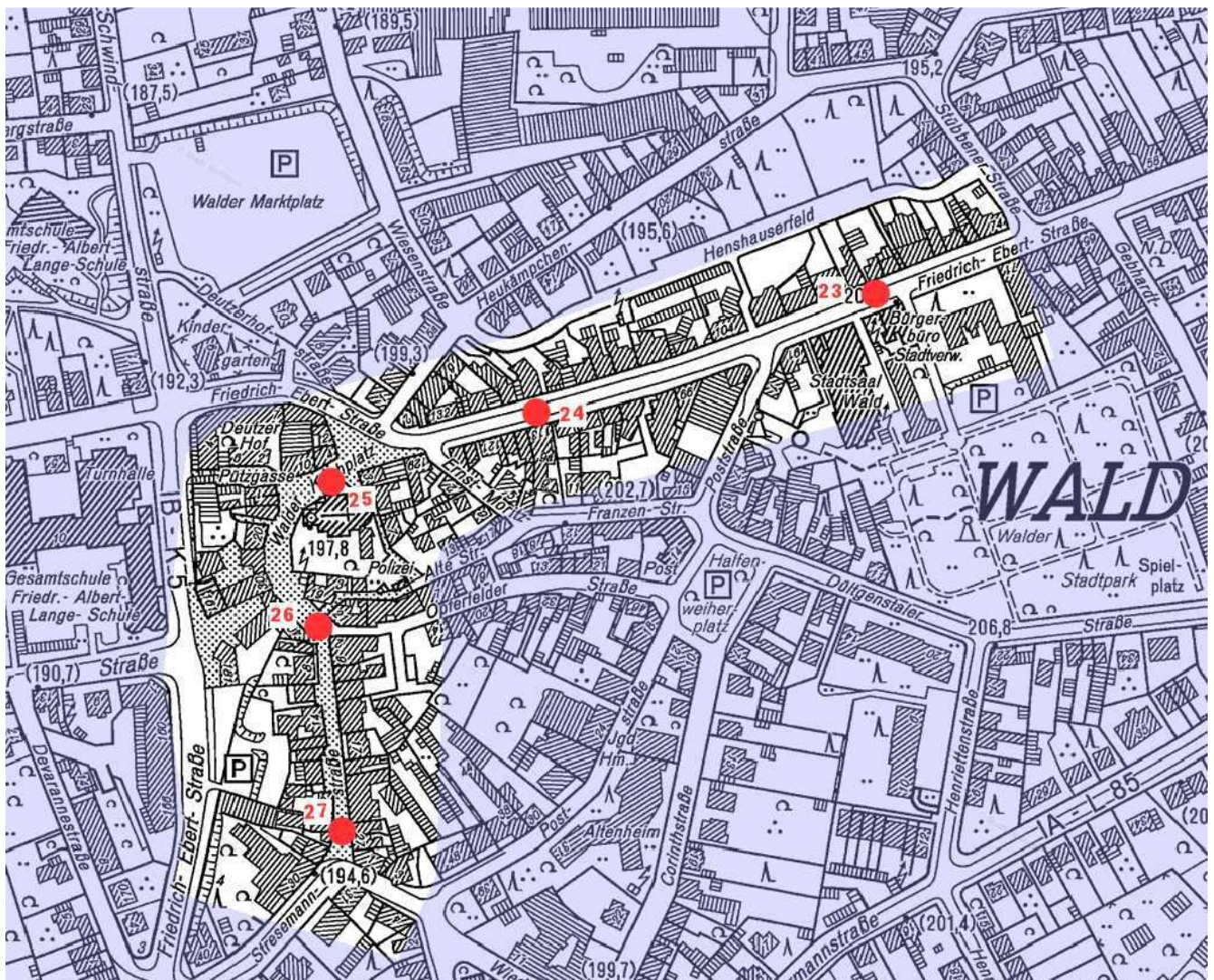
Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Mitte	Di. 14.09.2010 16.30 Uhr	Do. 16.09.2010 11.30 Uhr	Do. 16.09.2010 16.30 Uhr	Fr. 17.09.2010 11.30 Uhr	Sa. 18.09.2010 11.30 Uhr
11	Hauptstr./Breidbacher Tor	77	129	110	143	198
12	Breidbacher Tor	69	92	70	75	111
13	Linkgasse	58	96	92	105	150
14	Graf-Wilhelm-Platz/Karstadt	29	28	42	43	36
15	Am Neumarkt	44	38	64	54	105
16	Bergstr.	43	43	48	26	45
17	Kölner Str./Sparkasse	26	23	41	21	36
18	Kölner Str./Post	18	16	18	24	21
19	Ufergarten	30	22	22	31	29
20	Hauptstr./Entenpfuhl	37	32	31	48	82
21	Werwolf nördlich	18	23	25	16	36
22	Werwolf südlich	13	8	13	11	14
35	Eingang Clemens-Galerien/Kölner Str.	55	33	43	39	71





## Solingen-Wald

Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen-Wald	Di. 14.09.2010 16.30 Uhr	Do. 16.09.2010 11.30 Uhr	Do. 16.09.2010 16.30 Uhr	Fr. 17.09.2010 11.30 Uhr	Sa. 18.09.2010 11.30 Uhr
23	Friedrich-Ebert-Str./Bürgerbüro	11	20	23	24	13
24	Friedrich-Ebert-Str. westlich	21	15	21	29	34
25	Walder Kirchplatz	26	13	29	37	27
26	Stresemannstr./Operfelder Str.	12	16	12	20	10
27	Stresemannstr.	13	7	15	11	12

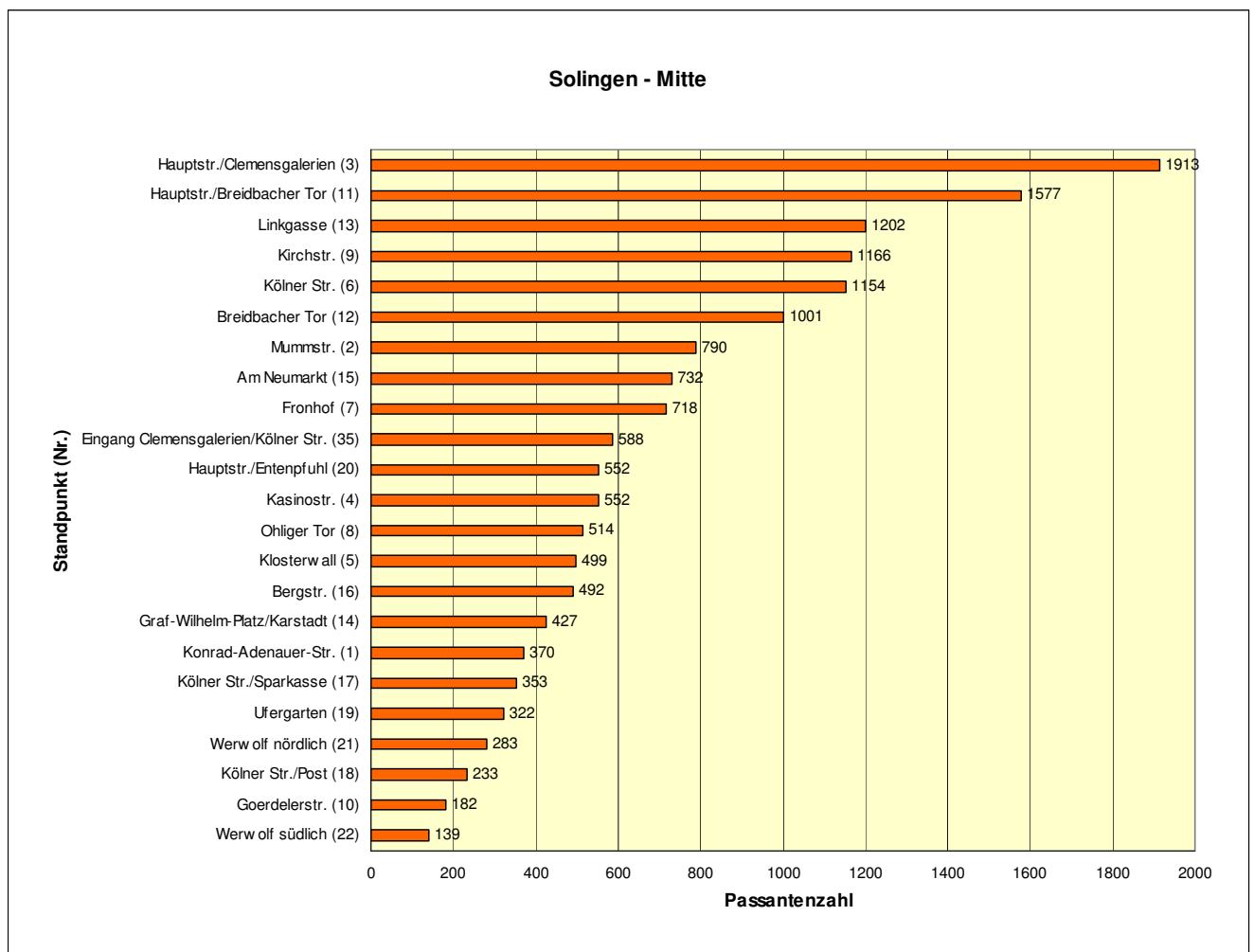




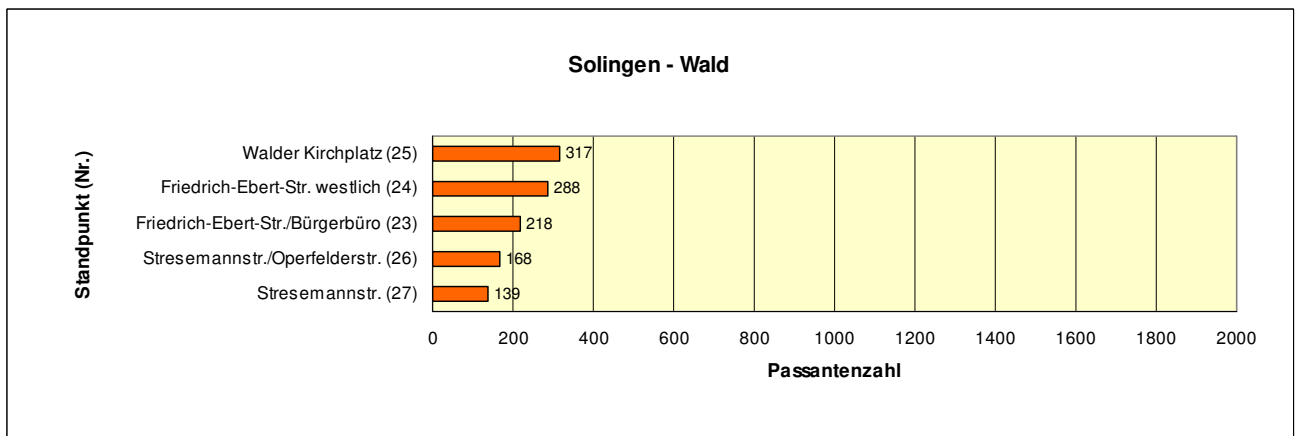
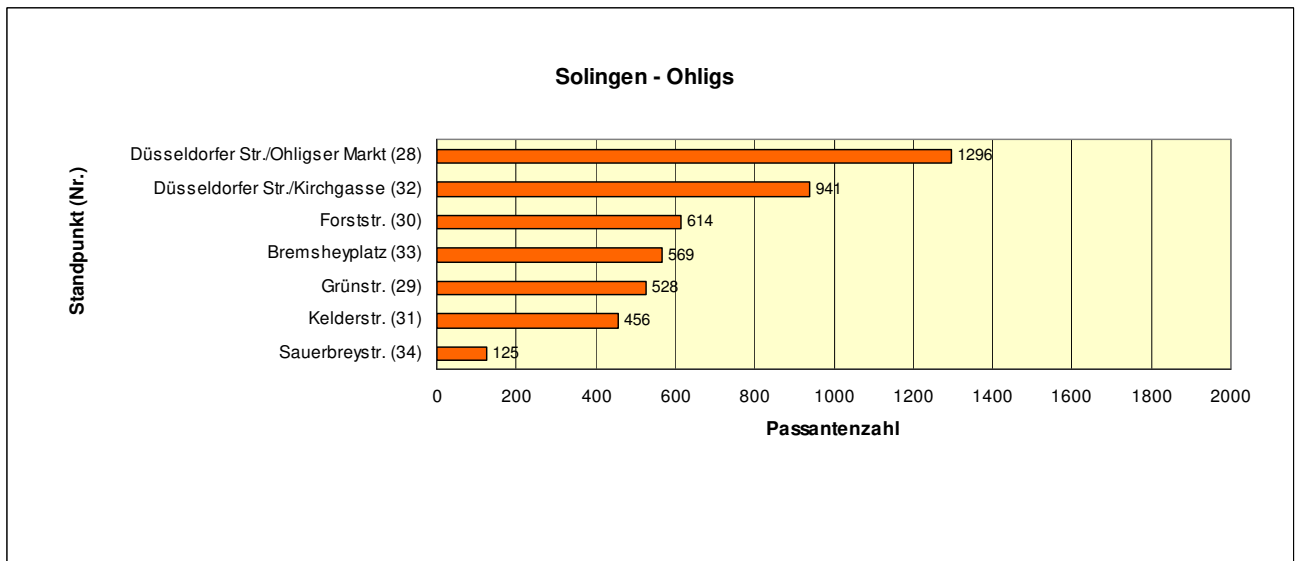
# Grafische Darstellung der Passantenfrequenzen

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die durchschnittlichen Passantenfrequenzen aller Zähltag im Vergleich.

Die gezählten Frequenzen werden wie allgemein üblich als Stundenfrequenz dargestellt.









## Ranking der TOP-Standpunkte nach Höhe der Samstagfrequenz

Die Tabellen auf den Seiten 9 und 10 zeigen die auf eine Stunde hochgerechneten Passantenfrequenzen sortiert nach der Samstagzählung. In den Diagrammen sind nur die frequenzstärksten Standpunkte dargestellt.

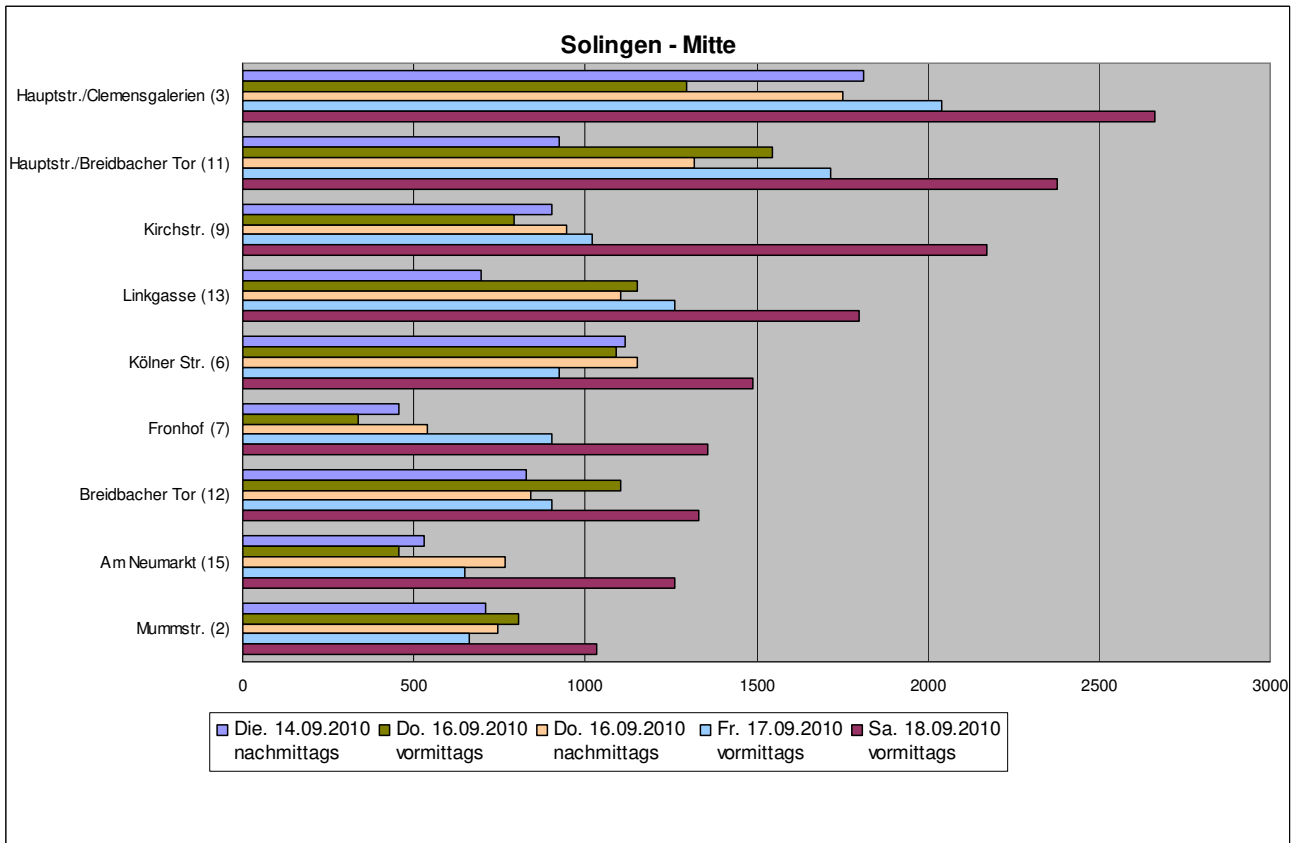
Die Zählungen an den Standpunkten Hauptstraße / Clemens-Galerien, Hauptstraße / Breidbacher Tor und Kirchstraße weisen mit Abstand das höchste Passantenaufkommen in Solingen-Mitte auf.

Für Solingen-Ohligs trifft dies auf die Standpunkte Düsseldorfer Straße / Ohligser Markt und Düsseldorfer Straße / Kirchgasse zu. Die Passantenzahlen Nähe Ohligser Markt sollten allerdings unter dem Einfluss des jeweils am Dienstag- und Samstagvormittag stattfindenden Wochenmarktes gewertet werden.

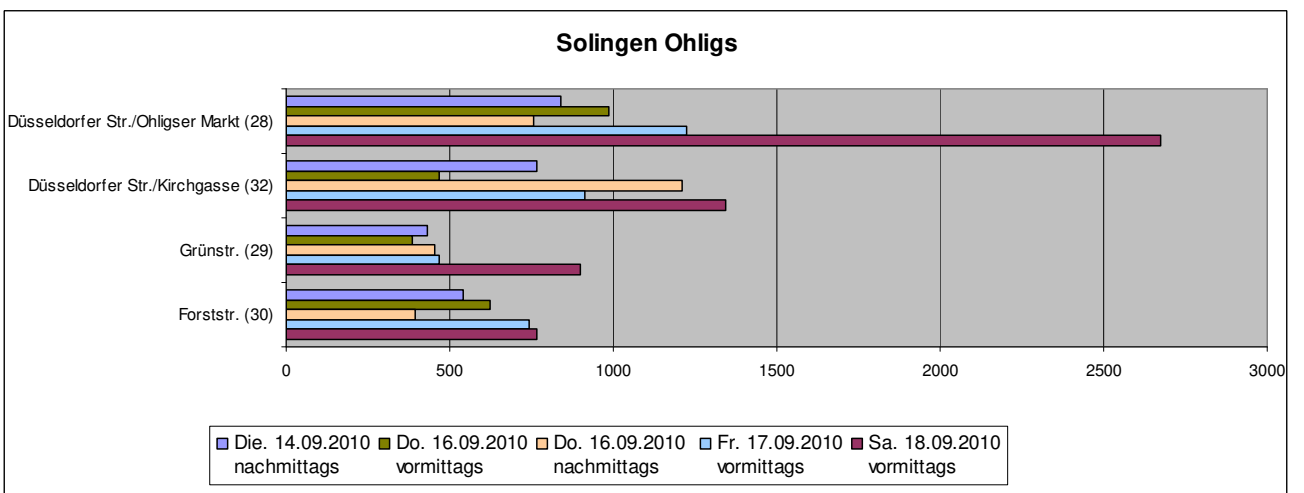
In Solingen-Wald waren, ähnlich wie bei den vorherigen Zählungen, an allen Zähltagen nur geringe Passantenströme zu verzeichnen. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine Darstellung verzichtet.

Standpunktnr.	Standpunkte in Solingen Mitte	Di. 14.09.2010 nachmittags	Do. 16.09.2010 vormittags	Do. 16.09.2010 nachmittags	Fr. 17.09.2010 vormittags	Sa. 18.09.2010 vormittags
		Stundenfrequenzen				
3	Hauptstr./Clemens-Galerien	1812	1296	1752	2040	2664
11	Hauptstr./Breidbacher Tor	924	1548	1320	1716	2376
9	Kirchstr.	900	792	948	1020	2172
13	Linkgasse	696	1152	1104	1260	1800
6	Kölner Str.	1116	1092	1152	924	1488
7	Fronhof	456	336	540	900	1356
12	Breidbacher Tor	828	1104	840	900	1332
15	Am Neumarkt	528	456	768	648	1260
2	Mummstraße	708	804	744	660	1032
20	Hauptstr./Entenpfuhl	444	384	372	576	984
8	Ohliger Tor	444	276	252	660	936
35	Eingang Clemensgalerien/Kölner Str.	660	396	516	468	852
4	Kasinostraße	612	516	516	324	792
5	Klosterwall	564	444	432	492	564
1	Konrad-Adenauer-Str.	252	384	264	408	540
16	Bergstr.	516	516	576	312	540
14	Graf-Wilhelm-Platz/Karstadt	348	336	504	516	432
17	Kölner Str./Sparkasse	312	276	492	252	432
21	Werwolf nördlich	216	276	300	192	432
19	Ufergarten	360	264	264	372	348
18	Kölner Str./Post	216	192	216	288	252
10	Goerdelerstr.	120	192	240	144	216
22	Werwolf südlich	156	84	180	132	144





Standpunkt nr.	Standpunkte in Solingen-Ohligs	Di. 14.09.2010 nachmittags	Do. 16.09.2010 vormittags	Do. 16.09.2010 nachmittags	Fr. 17.09.2010 vormittags	Sa. 18.09.2010 vormittags
		Stundenfrequenzen				
28	Düsseldorfer Str./Ohligser Markt	840	984	756	1224	2676
32	Düsseldorfer Str./Kirchgasse	768	468	1212	912	1344
29	Grünstr.	432	384	456	468	900
30	Forststr.	540	624	396	744	768
33	Bremsheyplatz	528	564	624	624	504
31	Kelderstr.	420	468	540	420	432
34	Sauerbreyst.	84	168	108	168	96





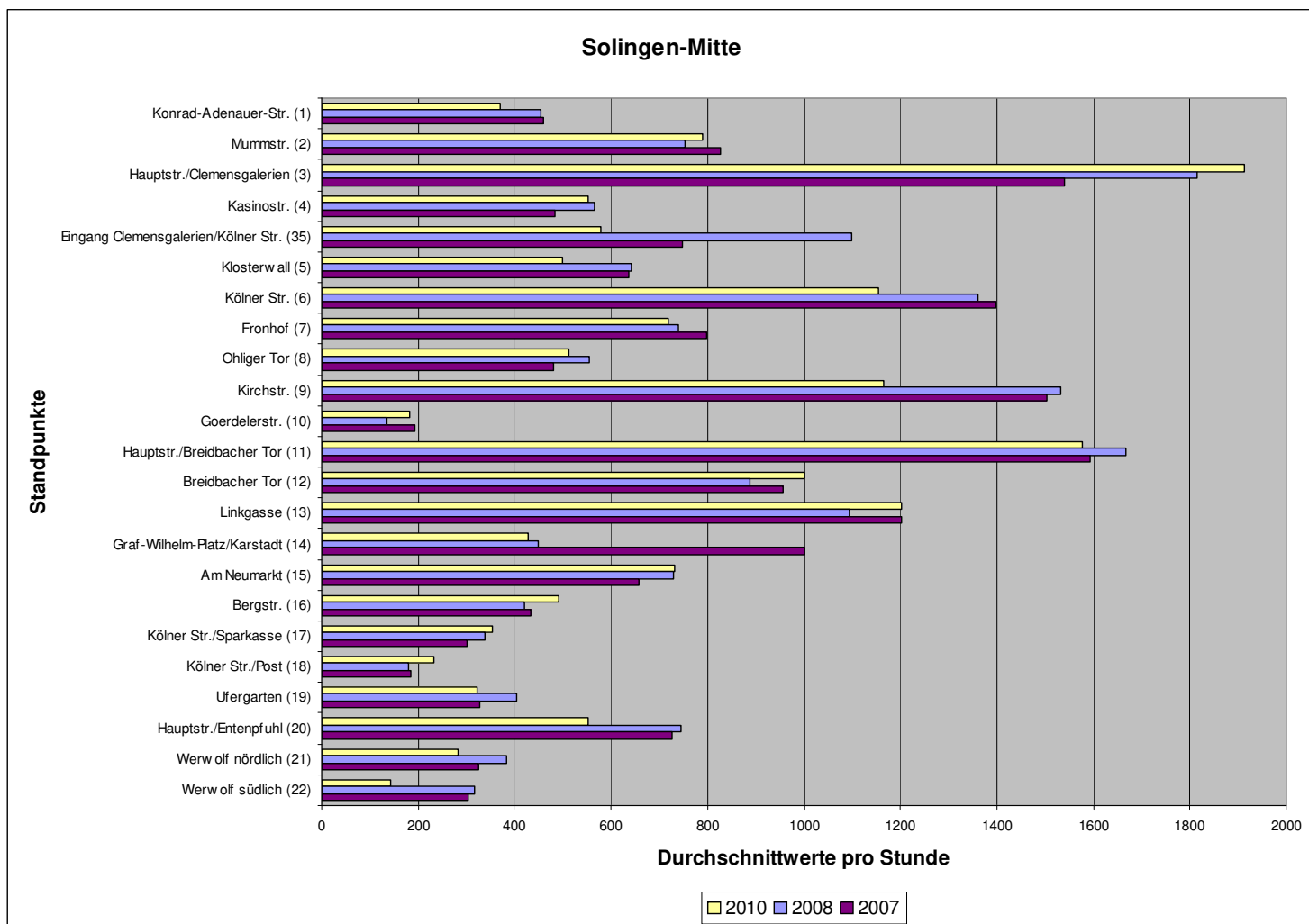
## Zählungen im Vergleich

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Ergebnisse der drei bisher durchgeführten Zählungen, als Durchschnitt aller fünf Zähltermine, gegenüber. Insgesamt wurden bei der aktuellen Zählung trotz ähnlichem Wetter rd. 10 % weniger Passanten als 2007 und 2008 erfasst. Bemerkenswerte Abweichungen sind trotzdem nur in geringem Umfang zu verzeichnen.

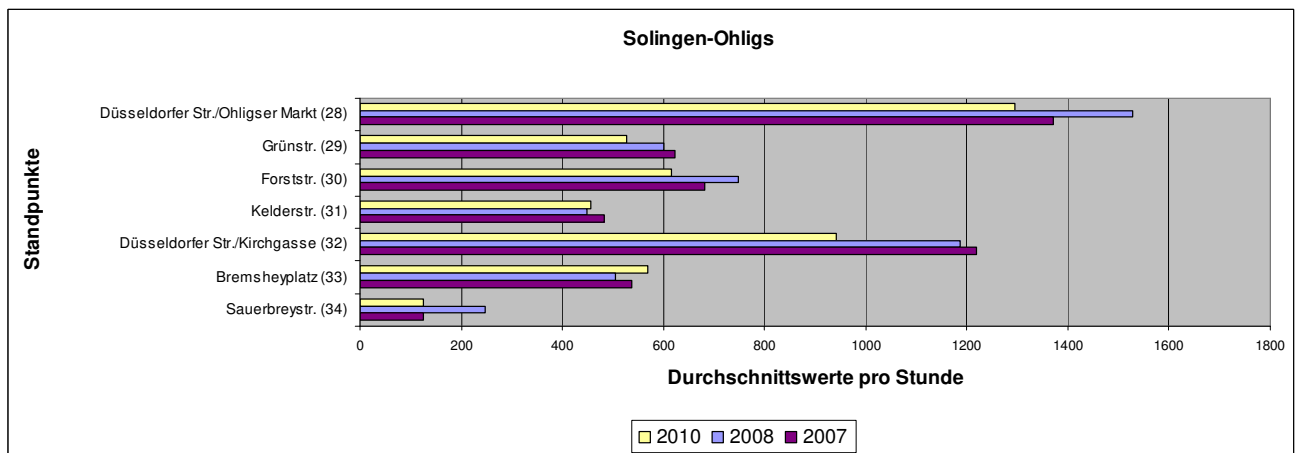
Am auffälligsten ist hierbei der Zählpunkt 14 (ehemals Karstadt). Bereits seit 2008 sind erheblich geringere Passantenzahlen zu verzeichnen, was offensichtlich direkt mit der Schließung des Karstadt-Komplexes kurz vor der Zählung 2008 in Verbindung steht.

Demgegenüber steht der Zählpunkt 3 auf der Hauptstraße / Clemensgalerie, der einen konstanten Zuwachs zu verzeichnen hat.

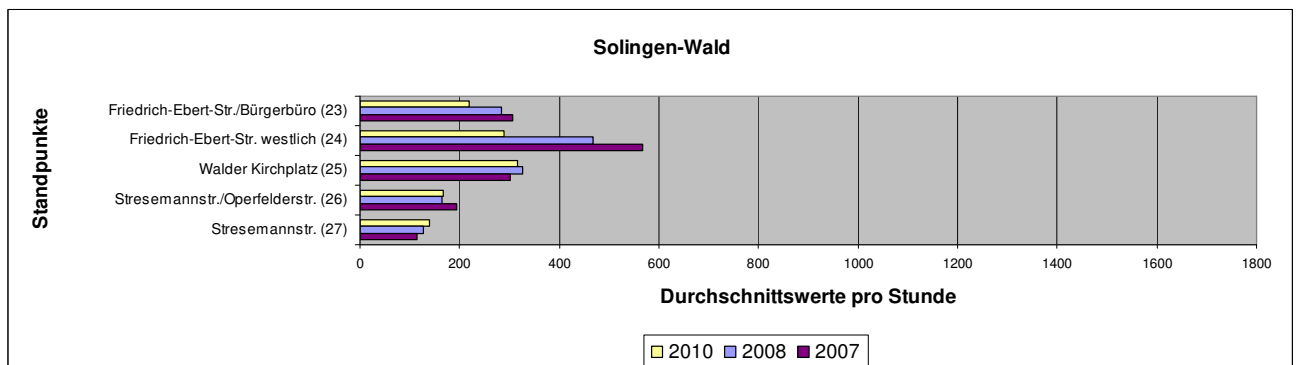
Nach den hohen Passantenzahlen in 2008 ist der Punkt 35 Eingang Clemens-Galerien / Ecke Kölner Straße bei der aktuellen Zählung noch unter das Niveau von 2007 gesunken.



Im Nebenzentrum Ohligs ist das Passantenaufkommen an den beiden frequenzstärksten Zählpunkten auf der Düsseldorfer Straße um bis zu 20 % rückläufig.



Im Stadtteil Wald ist bei dem Zählpunkt 24, westliche Friedrich-Ebert-Straße, ein kontinuierlicher Rückgang zu beobachten, der sich aufgrund der ohnehin niedrigen Frequenz auf etwa 50 % gegenüber 2007 beläuft.



Bei allen Tendenzen sollte berücksichtigt werden, dass sich bei einer Hochrechnung von fünf Minuten tatsächlicher Zählzeit auf eine Stundenfrequenz bereits geringe Differenzen im Passantenaufkommen erheblich auswirken.

## Fazit

Die Passantenfrequenzzählung stellt die Basis für weitere Marktanalysen des Gutachterausschusses über Bodenrichtwerte und Mietwerte für Einzelhandelsflächen in Solingen dar.

Die Ergebnisse der Zählung stellen eine Momentaufnahme dar, da sich die Solinger Innenstadt weiterhin im Umbruch befindet.

Es ist zu erwarten, dass sich nach der Realisierung des Neubauprojektes Hofgarten die Attraktivität der verschiedenen Geschäftslagen noch ändern wird und es zu Verschiebungen in den Passantenströmen kommt. Deshalb werden weitere Zählungen mit ggf. geänderten Zählstandorten notwendig sein, um plausible Ergebnisse über die Wertigkeit der verschiedenen Lagen sicherzustellen.



## Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Einwohner zum 31.12.2009	159.764 <sup>1</sup>
Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2009	- 1,80 % <sup>1</sup>
Besucheraufkommen 2009 (Übernachtungen)	110.277 <sup>1</sup>
Beschäftigte zum 31.12.2009	44.790 <sup>2</sup>
Arbeitslosenquote zum 08.2010	9,1 % <sup>2</sup>
Gewerbsteuererwerb 2009	76,2 Mio € <sup>3</sup>
Altersstruktur zum 31.12.2009 <sup>1</sup>	
- 0 bis unter 16 Jahre	15,0 %
- 16 bis unter 30 Jahre	15,6 %
- 30 bis unter 65 Jahre	47,5 %
- 65 Jahre und älter	21,9 %

## Daten für den Einzelhandel

Kaufkraftkennziffer je Einwohner 2010 103,1<sup>4</sup>

### Einzelhandelsstandorte:<sup>5</sup>

Solingen-Mitte	in 2008 ca. 270 Einzelhandelsbetriebe ca. 51.300 qm Verkaufsfläche ca. 215 Mio € Umsatzerwartung
Solingen-Ohligs	in 2008 ca. 130 Einzelhandelsbetriebe ca. 14.400 qm Verkaufsfläche ca. 63 Mio € Umsatzerwartung
Solingen-Wald	in 2008 ca. 60 Einzelhandelsbetriebe ca. 4.400 qm Verkaufsfläche ca. 23 Mio € Umsatzerwartung

### Solinger Wochenmärkte:

Solingen-Mitte	Dienstag-, Donnerstag- und Samstagvormittag auf dem Neumarkt
Solingen-Ohligs	Dienstag- und Samstagvormittag auf dem Ohligser Markt
Solingen-Wald	Mittwoch- und Freitagvormittag auf dem Walder Marktplatz

---

<sup>1</sup> Stadt Solingen, Stadtdienst Statistik

<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit

<sup>3</sup> Stadt Solingen, Stadtdienst Steuern und Kämmerei

<sup>4</sup> IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid

<sup>5</sup> BBE Unternehmensberatung

---

[www.geodaten.solingen.de/richtwerte/](http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte/)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

**NRW.**